



# IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Einfamilienhaus mit Garage Schilfweg 4 9322 Egnach
Eigentümer	Claude Messmer Schilfweg 4 9322 Egnach
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Arbon Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsexperte	Güntzel Immobilientreuhand GmbH Daniel Güntzel Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsstichtag	2. Juli 2024

Zusammenfassung	3
Basisdaten	4
Kennzahlen	5
Auftrag und Grundlagen	6
Makrolagebeschrieb	7
Mikrolagebeschrieb	8
Grundstückbeschrieb	9
Bautenbeschrieb	10
Vorbehalte und Beilagen	12
Verkehrswert	13
Ertragswert	14
Mietertrag / Mietwert	15
Nutzungskosten	16
Substanzwert	17
Landwert	18
Definitionen	19
Glossar	20
Bilddokumentation	21

## Verkehrswert

**990'000 CHF**

## Zusammenfassung

Einen objektiven heutigen **Verkehrswert** von **CHF 990'000** erachten wir für dieses Einfamilienhaus mit Garage und einer Grundstücksfläche von 460 m<sup>2</sup> als realistisch.

### Annahmen / Bewertungsszenario

Die Ertragswertdarstellung hat lediglich informellen Charakter. Um den zurzeit aussichtsreichen Marktgegebenheiten Rechnung zu tragen, haben wir uns hinsichtlich des Verkehrswerts ausschliesslich auf den Sachwert abgestützt.

Die vermietbaren, beheizten Flächen (VMF) haben wir approximativ aus den bei der Bauverwaltung Egnach angeforderten Baueingabeplänen ermittelt.

### Werttreiber

Es wurden keine ausserordentlichen Werttreiber bei diesem Objekt festgestellt.

### Kritische / offene Punkte

Es sind keine kritischen oder offenen Punkte vorhanden.

### Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

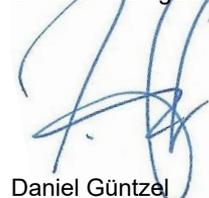
### Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Güntzel Immobilien treuhand GmbH (Auftragnehmerin der Bewertung) und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

## Ort, Datum und Unterschrift

Romanshorn, 15. Juli 2024

Der Bewertungsexperte:



Daniel Güntzel  
Immobilienbewerter

### Bewertung

Anlageart	Einfamilienhaus
Bewertungszweck	Betriebsamtliche Massnahme
Bewertungsmethode	Sachwert/Ertragswert

### Eigentum

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	1/1 Anteil

### Grundbuch

Grundbuchamt	Arbon / Gemeinde Egnach
Kataster Nr.	2846
GB-Plannummer	10
GB-Lagebezeichnung	Luxburgerfeld
Bemerkung	Anmerkungen 4 Vormerkungen 17 Dienstbarkeiten 3

### Planung / Recht

Zone	Wohnzone W2
Ausnutzungsziffer	Geschossflächenziffer 0.80
Gefahrenzone	kein Eintrag gem. Gefahrenhinweise GIS
Altlastenverdacht	Kein Eintrag (gem. Kbs - GIS)
Denkmalschutz	kein Eintrag (gem. HWI GIS)

### Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	05.07.2018
Gebäudeversicherungs-Nr.	1892
Bemerkung	GV-Neuwert 2024 CHF 706'000

### Baudaten

Baujahr	1997 (gem. GV-Police)
Untergeschoss	1
Vollgeschoss	1 + DG

### Nutzungen

Einfamilienhaus	1 Stk
Garagenplätze	1 Stk

## Werte

**Verkehrswert** **990'000 CHF**

Ertragswert	951'000 CHF
Bauten-Neuwert	735'000 CHF
Bauten-Zeitwert	518'000 CHF
Landwert	472'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	989'000 CHF

## Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	42'120 CHF
Betriebskosten BK	1'200 CHF
Instandhaltungskosten IHK	3'008 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	4'208 CHF

## Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	217'120 CHF
Entwertungsanteil in %	30 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	5'782 CHF

## Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	4.43 %
----------------------------	--------

## Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	460 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV	1'074 m <sup>3</sup>
Vermietbare Fläche VMF	155 m <sup>2</sup>

## Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	2'152 CHF/m <sup>2</sup>
Verkehrswert / GV	922 CHF/m <sup>3</sup>
Verkehrswert / VMF	6'387 CHF/m <sup>2</sup>
Mietwert / VMF	272 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / VMF	27 CHF/m <sup>2</sup>
Erneuerungsrate ENR / VMF	37 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / Mietwert	9.99 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	13.73 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.41 %
ENR / Bauten-Neuwert	0.79 %

**Schätzer / Experte**

Güntzel Immobilienreuhand GmbH  
Daniel Güntzel  
Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn  
+41 (0)71 466 00 86  
info@gimmo.swiss  
Mitglied SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband)  
Schätzungsexperte des Kompetenzzentrums für Immobilienbewertungen des HEV Thurgau

**Auftrag und Bewertungszweck**

Ermittlung des Verkehrswerts infolge einer betreibungsamtlichen Massnahme.

**Besichtigung und Stichtag**

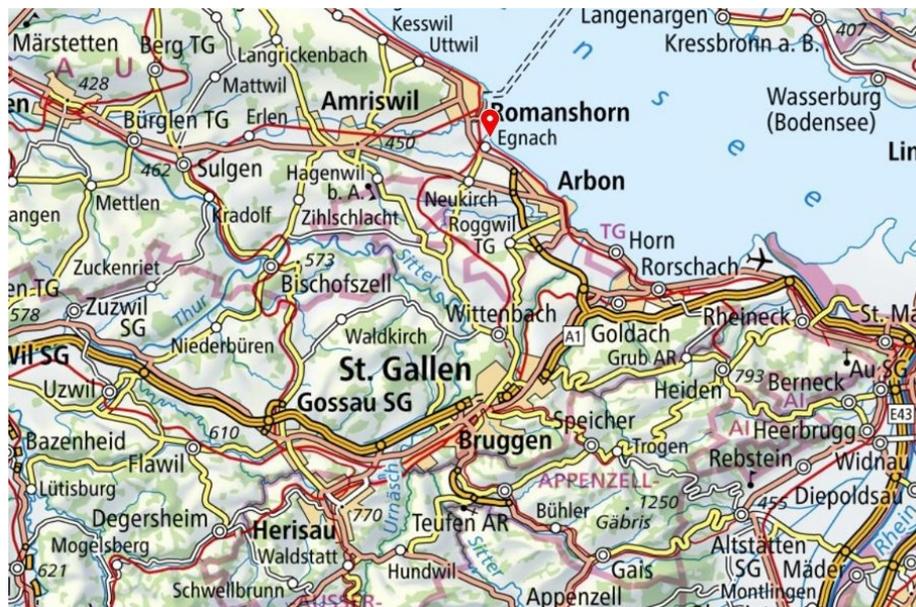
Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 2. Juli 2024 in Anwesenheit des Beistands des Eigentümers sowie Frau Da Silva und den Herren Fröhlich und Pedaci vom Betreibungsamt des Bezirks Arbon stattgefunden.  
Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt und es konnte die ganze Liegenschaft besichtigt werden.  
Als Bewertungsstichtag gilt das Besichtigungsdatum. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

**Bewertungsgrundlagen**

Die vorliegende Immobilienbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 01.07.2024
- Police der Thurgauer Gebäudeversicherung vom 18.06.2024
- Planunterlagen
- Informationen inkl. Katasterplan aus [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)
- Baureglement und Bauzonenordnung der Gemeinde Egnach

## Makro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

## Makro-Lagebeschrieb

Die Gemeinde Egnach ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 4'897 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: 4.2%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2021 1'190. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Egnach im Jahr 2019 bei 34.9% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 35.0% (Schweiz: 37.3%).

Von Egnach aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 526'174 Einwohner und 305'177 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'086'046 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 160'342 Einwohner und 126'438 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 712'071 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'540 pro m<sup>2</sup>, 9.7% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'240 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.3% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.4% (Schweiz: 2.6%).

In Egnach gibt es total 2'221 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 38.7%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 5 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 0.6% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Egnach als Ort mit guter Standortqualität (3.9 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Einfamilienhäuser für die Gemeinde Egnach leicht verbessert um 0.4 Punkte. Quelle: Wüest Partner AG, Zürich (Abfrage Juli 2024).

### Steuerfuss natürliche Personen ohne Kirchensteuer:

Amriswil: 259 Punkte (2024), was etwas über dem kantonalen Durchschnitt liegt.  
 Kantonales Minimum 193 (Warth-Weiningen)  
 Kantonales Maximum 292 (Arbon, Stachen)

## Mikro-Lagekarte



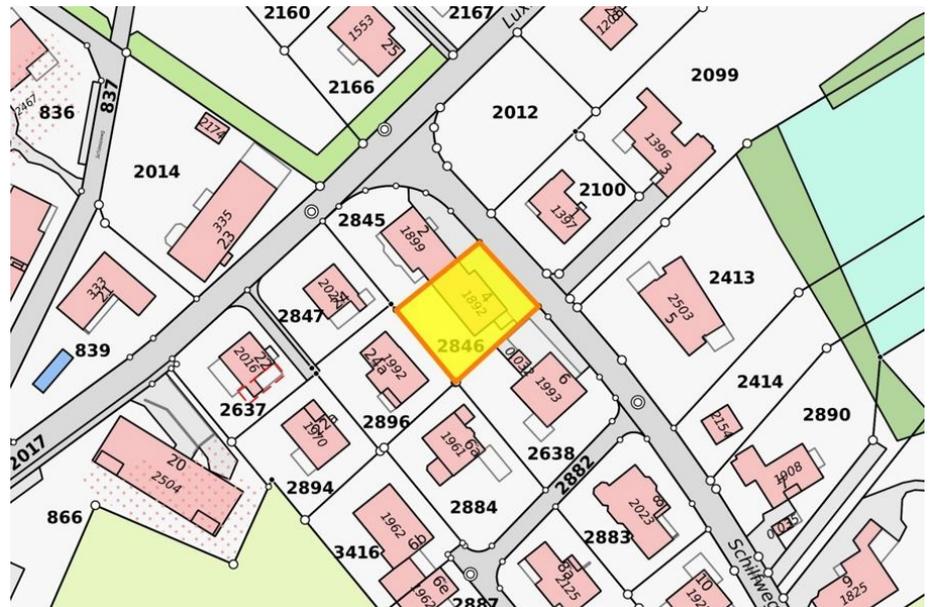
Quelle: map.geo.admin.ch

## Mikro-Lagebeschrieb

Lage in der Gemeinde: gut / Die Liegenschaft befindet sich in einem kleinen Einfamilienhausquartier gut 400m nordöstlich vom Egnacher Zentrum und in nächster Nähe zum Seegebiet. Die Lage kann als recht ruhig und die Besonnung als durchschnittlich bezeichnet werden. Ab dem Dachgeschoss besteht zum Teil Seesicht.

Öffentlicher Verkehr: durchschnittlich / Bahnhof Egnach ca. 500m entfernt.  
Infrastruktur: durchschnittlich / Kindergarten, Primarklassen im Ort ca. 800m entfernt.  
Sekundarschule in Neukirch-Egnach ca. 2,5km entfernt. Öffentliche Verwaltung in Neukirch-Egnach ca. 2,5km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten mit Volgladen in Egnach gegeben, nächste Einkaufszentren in Romanshorn ca. 3,5km oder Arbon ca. 5,5km entfernt.

## Situation



Quelle: geoinformation.tg.ch

## Grundstück

Grundbuch Egnach

### Liegenschaft Nr. 2846

460 m<sup>2</sup>: Gebäudegrundfläche [130 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [217 m<sup>2</sup>], übrige befestigte Fläche [113 m<sup>2</sup>] mit:

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 180.1892 [130 m<sup>2</sup>]  
(Baujahr 1997, GV-Neuwert 2024, CHF 706'000.-)

Schilfweg 4, 9322 Egnach

## Grundbucheintragungen

Dieser Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 01.07.2024 bei.

Es bestehen 4 Anmerkungen, 3 Dienstbarkeiten und 17 Vormerkungen.

Bei den Vormerkungen handelt sich mit Ausnahme eines unlimitierten, bis am 12.12.2027 befristeten Vorkaufsrechts z.G. Frau A. Messmer und Herrn A. Messmer um betriebsamtliche Angelegenheiten.

Die Wortlaute der bestehenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten haben wir beim zuständigen Grundbuchamt angefordert und sie liegen dieser Bewertung bei.

Die Einträge erachten wir nicht als massgeblich wertrelevant.

## Bauzone

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2. Diese Bauzone legt in der Regelbauweise die folgenden baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer: 0.80
- Grenzabstände klein 4 m und gross 6 m
- Gebäudelänge max. 40m
- Fassadenhöhe max. 8 m
- Gesamthöhe max. 11.50 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Bauweise; offen, halboffen

Die Liegenschaft ist unter Berücksichtigung der geltenden Geschossflächenziffer nahezu ausgenutzt. Ein Ausbau bspw. des Estrichbodens über der Garage zu Wohnraum dürfte trotzdem möglich sein.

## Risiken / Belastungen

Eine Abklärung beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau wurde nicht getätigt.

Gemäss dem Kataster für belastete Standorte (KbS – [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) und der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB – [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) ist die Liegenschaft hinsichtlich Belastungen nicht registriert.

Gemäss der Karte für Naturgefahren ([www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) sind zudem hinsichtlich Rutschungen oder Wasser keine Gefährdungseinstufungen gegeben. Die elektronische Abfrage erfolgte am 02.07.2024.

## Räumlichkeiten / Nutzung

### Raumprogramm

#### Untergeschoss

Geräumiger Vorräumkeller mit Treppenhauserschliessung, Waschküchen-/Trocknungsraum, Öltankraum, Heizungsraum.

#### Erdgeschoss

Garage mit Zugang ins Wohnhaustreppenhaus UG/EG und Ausgang zum südseitigen Garten.

Haushaupteingang mit Entrée/Garderobe, Nasszelle 1 (Dusche/WC), Zimmer, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Treppenhaus zu Dachgeschoss, Küche, beheizter Wintergarten.

#### Hochparterre

Treppenhausvorplatz, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer.

#### Dachgeschoss

Estrich (über Garage) erschlossen über Wohnhaustreppenhaus EG/DG.

Offenes, geräumiges Dachzimmer (mit teilweiser Seesicht), Nasszelle 2 (Dusche/WC), Nasszelle 3 (Bad/WC), zwei Schlafzimmer (z.T. stärker abgeschrägt).

### Nutzbarkeit

Grundrissqualität: durchschnittlich /

Erschliessung / Parkierung: durchschnittlich / Zugang ins Wohnhaus beim Haupteingang nur über Stufen möglich. Praktisch stufenloser Zugang über den Garten gegeben. Ausgewogene Parkungsverhältnisse mit Garage und diversen Aussenparkplatzmöglichkeiten.

Nebenräume: durchschnittlich / Kellerflächen vorhanden. Zudem Abstellflächen auf gut erreichbarem Dachestrichboden über der Garage gegeben.

### Standard

Raumverhältnisse: durchschnittlich / Mehrheitlich gut bemessene Räume und Flächen. Vom grossen Dachzimmervorraum liesse sich räumlich ein weiteres Zimmer abtrennen. Vorteilhaft zeigen sich die drei vorhandenen Nasszellen, nachteilig die zum Teil stärkeren Dachschrägen in den DG-Zimmern.

Materialisierung: durchschnittlich / Für die Zeit der Erstellung durchschnittlicher Standard (mit Bau- und Ausbauteilen in zum Teil leicht unterdurchschnittlichem und z.T. überdurchschnittlichem Segment).

Technik: leicht unterdurchschnittlich / Ölzentralheizung, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung. Elektrische Installationen mit knapp durchschnittlichem Installationsgrad.

## Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Die Liegenschaft wurde bisher vom Eigentümer selbst genutzt.

Eine Vermietung dieser Liegenschaft wäre zwar denkbar, ist jedoch langfristig gesehen kaum kostendeckend (kein Renditeobjekt). Eine allfällige Verkäuflichkeit stufen wir als gut gegeben ein.

## Konstruktion / Bauqualität

### Konzeption/Konstruktion

Nordwestseitig mit der Garage (Garage an Garage) der Nachbarliegenschaft zusammengebautes, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit Satteldachabschluss (mit zwei markanten Gauben).

Umfassungswände UG in Beton auf Betonfundamentplatte, innere Raumtrennwände in Kalksandstein. Oberbau als aussen verputztes und gestrichenes Mauerwerk (evtl. Zweischalenmauerwerk). Innere Raumtrennwände in Backstein. Geschossdecken und Treppenhausanlage in Beton. Dachanlage als gedämmte Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung. Dachuntersichten, Stirn- und Traufbretter in Holz und gestrichen. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Holz mit IV, Fenster im Wohnzimmer in Holz-/Metall mit IV (neueren Datums), Faltfenster im Wintergarten in Kunststoff mit IV. Verdunkelungen mittels Lamellenstoren (im Wohnbereich EG elektr. angetrieben). Garagentor als Sektionaltor mit autom. Antrieb. Südostseitig ans Wohnhaus angebauter Unterstand als verzinkte Metallkonstruktion mit Blechmetallüberdachung.

## Ausbau

Räume Kellergeschoss: Böden, Wände und Decken gestrichen. Garage mit gestrichenem Boden, Wände und Decke wie auch im darüberliegenden Estrichboden roh.

Räume Wohngeschosse: Böden mit Plattenbelägen oder Klötzliparkett. Wände vorwiegend Abrieb gestrichen, in Nasszellen mit Wandplatten. Decken vorwiegend Weissputz, im DG vorwiegend mit Sichtgebälk und Holz.

Küche: Vielteilige U-förmige Einbauküche mit Fronten in Massivholz und Ablagen in Granit. Schrankelemente als Raumtrenner zu Essbereich. Einbaugeräte: Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank, Chromstahlspüle. Nasszelle 1 EG: Lavabo, Spiegelschrank, WC, Dusche mit Mauersockel und Vorhanglösung als Spritzschutz, Handtuchradiator.

Nasszelle 2 DG: Lavabo, Spiegelschrank, WC, Dusche mit Mauersockel und Acrylglasschiebetüren als Spritzschutz.

Nasszelle 3 DG: Doppellavabo-Waschtisch, Spiegelschrank, Badewanne, Dusch-WC, Handtuchradiator. Nasszelle in Marmorsteinausführung.

## Technik

- Ölzentralheizung (Hoval-Kessel aus Bauzeit Wohnhaus stammend)
- Wärmeverteilung in beheizten Räumen mittels Bodenheizung
- 2 x 2'000 Liter-Kunststoff-Öltanks in Tankraum
- Ca. 260 Liter-Wärmepumpenboiler (neueren Datums)
- Waschmaschine und Tumbler in Waschküche
- Elektrotabelleau mit FI-Schaltungen in Kellervorraum
- Cheminée in Wohnzimmer
- Teilweise elektr. angetriebene Lamellenstoren

## Renovationen/Sanierungen

Eine Fassadenauffrischung dürfte seit der Erstellung vorgenommen worden sein. Ansonsten sind seit der Erstellung des Gebäudes, abgesehen von punktuellen notwendigen Instandhaltungsarbeiten (bspw. Fenster im Wohnzimmer, Wärmepumpenboiler) keine nennenswerten Renovationen oder Sanierungen erfolgt.

## Erschliessung/Umgebungsanlage

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt von Nordosten her ab dem Schilfweg auf die Hausvorplatzanlage mit Garagenzufahrt und leicht erhöht angelegtem, über sechs Stufen zugänglichem Hauseingang. Die Vorplatzanlage sowie der südöstliche Aussenbereich beim Unterstand sind mit Verbundsteinen befestigt. Die weiteren, im Hauptgarten befindlichen, befestigten Flächen wie Wege und Sitzplatz sind ebenfalls mit Verbundsteinen ausgeführt. Die Gartenanlage weist entlang der Südwest- und Nordwestgrenze stark überwachsene Strauch-/Kleinbaumanlagen (nehmen dadurch viel Licht im EG-Wohnbereich weg) mit innerer Wiesenfläche auf. Zur südöstlichen Nachbarliegenschaft hin zeigt sich eine Steinkorbwand als teilweiser Sichtschutz. Ab dem Unterstand steigt das Terrain von Nordosten nach Südwesten etwas an. Das leicht höhere Terrain wird mit einer Bruchsteinböschung aufgefangen.

## Gebäudezustand

Gebäude/Aussenhülle: intakt - gut / Die Gebäudegrundsatzsubstanz zeigt sich wo sichtbar in einem guten, soliden Zustand und es wurden nur geringfügige Mängel (gewisse Verwitterungsspuren an den frontseitigen Gaubenelementen) festgestellt. Die Mehrheit der Fenster stammt aus der Erstellungszeit des Gebäudes.

Innen: beeinträchtigt / Im Zuge einer allfälligen Handänderung dürften sich im Innenausbau Auffrischungen (im Gebäude wurde bspw. geraucht) und Erneuerungen anbieten. Im Grundsatz zeigten sich zwar nur wenige Mängel, es ist jedoch in verschiedener Hinsicht eine gewisse Demodierung, vor allem in Bezug auf die Boden-/Wandplatten gegeben. Ein Parkettschaden im Gaubenbereich in einem der DG-Zimmer dürfte auf einen möglichen, früheren Wasserschaden zurückzuführen sein.

Haustechnik: beeinträchtigt - intakt / Mit Ausnahme des neueren WW-Boilers dürfte die Haustechnik noch aus der Erstellungszeit des Gebäudes stammen. Bei der Ölzentralheizung ist aufgrund des Alters der Anlage ein Ersatz angezeigt. Bei den sanitären und elektrischen Anlagen und Installationen ist, wo ersichtlich, noch kein Instandsetzungsbedarf angezeigt.

Bei der Umgebungsanlage sind im Gartenbereich Pflegedefizite gegeben.

## Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Eine Verantwortung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Bezüglich der Konstruktion und der verwendeten Materialien wurden keine detaillierten Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt. Es wird eine allgemein übliche Konstruktion angenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Über deren Zustand und das Vorhandensein von allfälligen Schäden und Mängeln wurden demzufolge keine Aussagen gemacht. Wir gehen davon aus, dass die erhaltenen Unterlagen und Dokumente korrekt und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer oder tieferer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit und Wertbeurteilung. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Bewertung ist ausschliesslich für die Auftraggeberschaft bestimmt und darf ohne ihre Zustimmung nicht durch Dritte verwendet werden. Die Güntzel Immobilienreuhand GmbH haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

## Berechnungsblätter

- Verkehrswert
- Ertragswert
- Mietertrag/Mietwert
- Nutzungskosten
- Substanzwert
- Landwert

## Beilagen

- Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Katasterplan und Orthofoto
- Grundbuchauszug
- Wortlaute bestehender Anmerkungen und Dienstbarkeiten
- Police der Thurgauer Gebäudeversicherung
- Grundrissplanauszüge (UG, EG, DG) und Querschnitt

**Anlage**

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101   Gesamtanlage	1'168'345	-217'120	951'225
	<b>1'168'345</b>	<b>-217'120</b>	<b>951'225</b>

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101   Wohnhaus Vers.Nr. 1892	629'237	191'822	437'415
3102   Garage mit Estrich und Unterstand Vers.Nr. 1892	67'755	14'601	53'155
4101   Umgebung	38'115	10'698	27'417
	<b>735'107</b>	<b>217'120</b>	<b>517'987</b>

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101   Liegenschaft Parz.Nr. 2846	460	1'025	471'500
			<b>471'500</b>

Sachwert	Sachwert
	<b>989'486</b>

Mischwert	Mischwert
<b>Gewichtung Ertragswert = 0   Gewichtung Sachwert = 1</b>	<b>989'487</b>

Anlagewert	Anlagewert
	<b>990'000</b>

**Memo**

Rundung auf CHF 10'000

## Gesamtanlage

### Kapitalwert als ewige Rente

Position	2024(0)
<b>Ertrag</b>	<b>42'120</b>
Schilfweg 4	30'720
Fahrzeug-Einstellplatz	1'680
Konsumtiver Nutzenzuschlag	9'720
<b>Nutzungskosten</b>	<b>-4'208</b>
Betriebskosten	-1'200
Instandhaltungskosten	-3'008
<b>ENR</b>	<b>-5'782</b>
<b>Total I</b>	<b>32'129</b>
Basis Kapitalisierung	32'129
Zinssatz KAP	2.75%
<b>Exit Total Kapitalwert Objekt</b>	<b>1'168'345</b>
Technische Entwertung	-217'120
<b>Total II</b>	<b>-217'120</b>
<b>Total III</b>	<b>-217'120</b>
<b>Total IV diskontiert</b>	<b>951'225</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>951'225</b>
Bruttorendite	4.43%
Nettorendite (Total I)	3.38%

### Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
<b>Pauschal</b>				<b>2.75%</b>	<b>32'129</b>
Basiszinssatz		3.00%	100.00%	3.00%	35'050
Objektspezifischer Zu-/Abschlag	Abschlag für Konsumobjekt	-0.25%	100.00%	-0.25%	-2'921
<b>Total</b>				<b>2.75%</b>	<b>32'129</b>

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
<b>Gesamtanlage</b>	<b>VMF</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>				<b>272</b>	<b>3'510</b>	<b>42'120</b>
<b>Schilfweg 4</b>	<b>VMF</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>				<b>198</b>	<b>2'560</b>	<b>30'720</b>
4 - 5 Zimmer-Einfamilienhaus	VMF	155 m <sup>2</sup>				198	2'560	30'720
<b>Fahrzeug-Einstellplatz</b>	<b>PPI</b>	<b>1 St</b>				<b>1'680</b>	<b>140</b>	<b>1'680</b>
Garage	PPI	1 St				1'680	140	1'680
<b>Konsumtiver Nutzenszuschlag</b>		<b>32'400 %RA</b>				<b>30.000%</b>	<b>810</b>	<b>9'720</b>
Konsumtiver Nutzenszuschlag		32'400 %RA				30.000%	810	9'720

**Bemerkungen**

- Vermietbare, beheizte Wohnfläche (VMF) aus Planbeilagen abgeleitet.
- Eingesetzte Sollmietwerte dem Ausbaustandard entsprechend im neuwertigen Zustand vor Entwertungen.

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
<b>Gesamtanlage</b>	<b>42'120</b>	<b>9.991%</b>	<b>4'208</b>	
<b>Betriebskosten</b>	<b>42'120</b>	<b>2.849%</b>	<b>1'200</b>	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	42'120	2.849%	1'200	
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>735'107</b>	<b>0.409%</b>	<b>3'008</b>	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	735'107	0.409%	3'008	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>				<b>735'107</b>		<b>5'782</b>			<b>217'120</b>	<b>517'987</b>
<b>Wohnhaus Vers.Nr. 1892</b>	<b>886 m³</b>	<b>710.20</b>		<b>629'237</b>	<b>45</b>	<b>5'175</b>	<b>23</b>	<b>30%</b>	<b>191'822</b>	<b>437'415</b>
<b>Bauwerk</b>	<b>886 m³</b>	<b>670.00</b>		<b>593'620</b>	<b>45</b>	<b>4'942</b>	<b>23</b>	<b>30%</b>	<b>180'837</b>	<b>412'783</b>
Konstruktion	886 m³	240.00	1.00	212'640						212'640
Hülle	886 m³	140.00	1.00	124'040	50	812	26	29%	36'003	88'037
Technik	886 m³	120.00	1.00	106'320	35	1'444	23	50%	52'859	53'461
Ausbau	886 m³	170.00	1.00	150'620	30	2'686	22	61%	91'975	58'645
<b>Baunebenkosten</b>	<b>593'620 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>35'617</b>	<b>50</b>	<b>233</b>	<b>27</b>	<b>31%</b>	<b>10'985</b>	<b>24'632</b>
Baunebenkosten	593'620 %RA	6.000%	1.00	35'617	50	233	27	31%	10'985	24'632
<b>Garage mit Estrich und Unterstand Vers.Nr. 1892</b>	<b>188 m³</b>	<b>360.40</b>		<b>67'755</b>	<b>55</b>	<b>351</b>	<b>25</b>	<b>22%</b>	<b>14'601</b>	<b>53'155</b>
<b>Bauwerk</b>	<b>188 m³</b>	<b>340.00</b>		<b>63'920</b>	<b>56</b>	<b>325</b>	<b>25</b>	<b>21%</b>	<b>13'554</b>	<b>50'366</b>
Konstruktion	188 m³	190.00	1.00	35'720						35'720
Hülle	188 m³	100.00	1.00	18'800	40	198	25	44%	8'239	10'561
Technik/Ausbau	188 m³	50.00	1.00	9'400	35	128	25	57%	5'315	4'085
<b>Baunebenkosten</b>	<b>63'920 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>3'835</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>27%</b>	<b>1'046</b>	<b>2'789</b>
Baunebenkosten	63'920 %RA	6.000%	1.00	3'835	50	25	25	27%	1'046	2'789
<b>Umgebung</b>	<b>330 m²</b>	<b>115.50</b>		<b>38'115</b>	<b>49</b>	<b>257</b>	<b>25</b>	<b>28%</b>	<b>10'698</b>	<b>27'417</b>
<b>Umgebung</b>	<b>330 m²</b>	<b>110.00</b>		<b>36'300</b>	<b>50</b>	<b>238</b>	<b>25</b>	<b>27%</b>	<b>9'902</b>	<b>26'398</b>
Umgebung + Anschlüsse	330 m²	110.00	1.00	36'300	50	238	25	27%	9'902	26'398
<b>Baunebenkosten</b>	<b>36'300 %RA</b>	<b>5.000%</b>		<b>1'815</b>	<b>40</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>44%</b>	<b>795</b>	<b>1'020</b>
Baunebenkosten	36'300 %RA	5.000%	1.00	1'815	40	19	25	44%	795	1'020

## Memo

Bemessung Umgebungsfläche: Grundstücksfläche 460m2 abzgl. Gebäudefläche 130m2 = 330m2

**Liegenschaft Parz.Nr. 2846**

**Absoluter Landwert**

Position	Betrag
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>460</b>
Landwert per m2	1'025
<b>Landwert aus Basisberechnung</b>	<b>471'500</b>
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	471'500
<b>Landwert</b>	<b>471'500</b>

**Kennzahlen**

<b>Grundstücksfläche GSF</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>
<b>Landwert / Grundstücksfläche GSF</b>	<b>1'025 CHF/m<sup>2</sup></b>

**Bemerkung**

Der Landwert lehnt sich an hedonische Bewertungsmodelle für diese Gemeinde sowie an die uns bekannten örtlichen Marktverhältnisse an. Werte von bebautem Land sind jedoch nicht grundsätzlich gleichzustellen mit unbebautem Land. Gewählter Landwertansatz unter Berücksichtigung von Lage, Grundstücksform, Topografie, Ausrichtung, bestehender Bebauung und Nutzung.

## Definition Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

## Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug) orientiert.

### Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

### Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

## Definition Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktanteile und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potenziell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

### Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

### Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Lebenszyklen der Bauteile jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten (Neuwert), der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

### Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

### Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

### Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandwert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

### Landwert:

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung.

Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft wie z.B. im Eigenheimbereich untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, orientiert sich der Landwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

## Reproduktionskosten/Entwertung

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)

## Mengen

BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m <sup>3</sup> , m <sup>2</sup> , m)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summierten Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts

## Ertrag / Mietwert

Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)

## Legende zu Qualitätseinstufungen bei Mikrolage, Nutzung, Standard, Gebäudezustand

Exzellent	Note 5
Sehr gut	Note 4.5
Gut	Note 4
Leicht überdurchschnittlich	Note 3.5
Durchschnittlich	Note 3
Leicht unterdurchschnittlich	Note 2.5
Mässig	Note 2
Schlecht	Note 1.5
Sehr schlecht	Note 1



01 Aussenaufnahmen mit Folgebildern



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13 Innenaufnahmen - UG mit Folgebildern



14



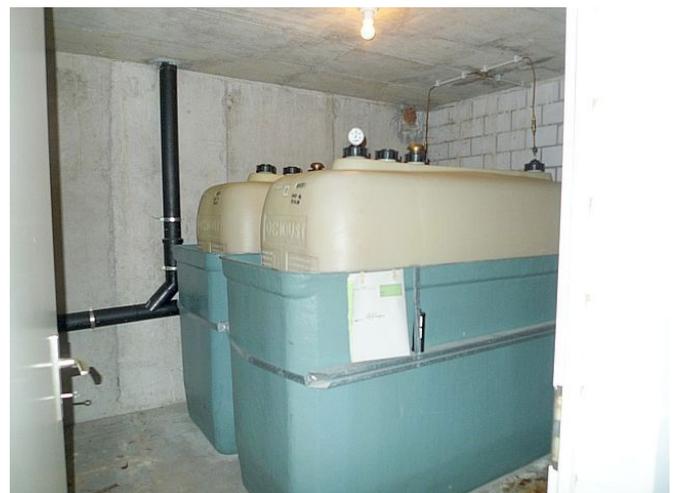
15



16



17



18



19



20 Garage



21 Garage



22 EG mit Folgebildern



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36 DG mit Folgebildern



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46

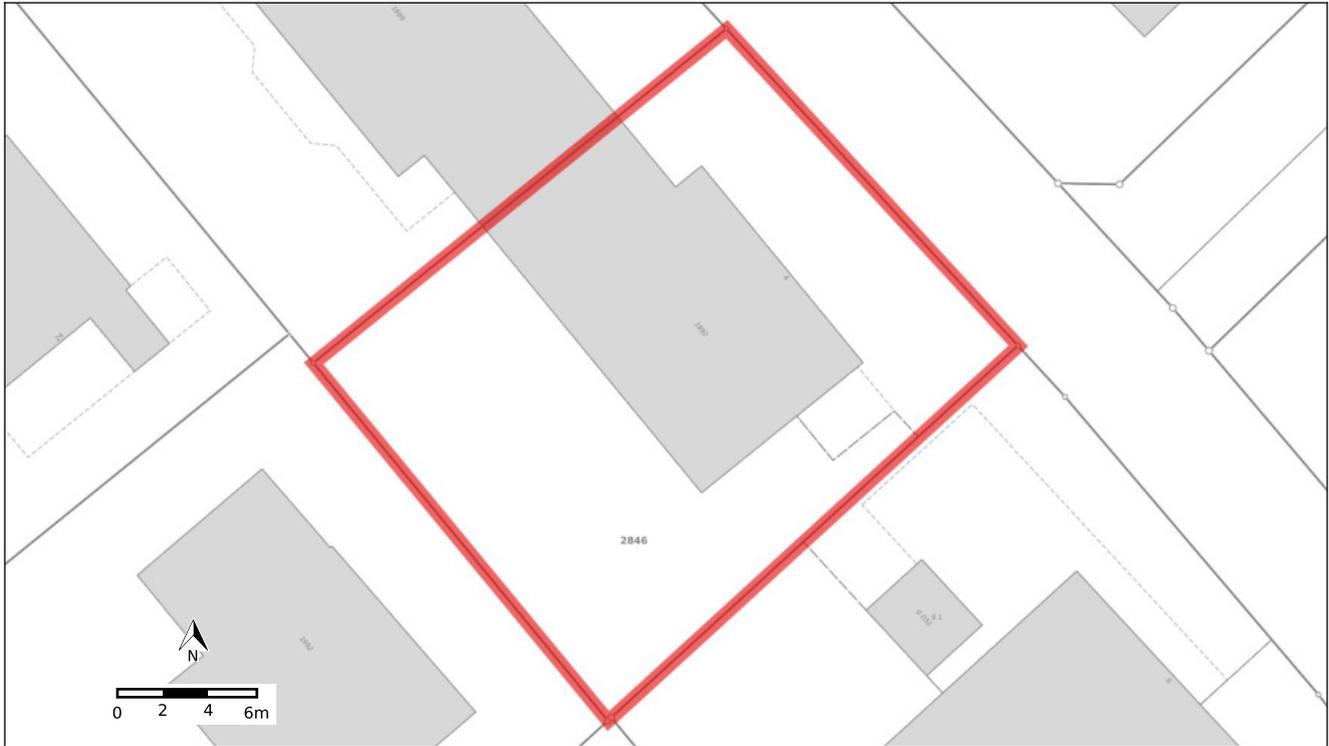


47 Estrichboden über Garage



48 Estrichboden über Garage

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>2846</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH787126207826
Gemeinde (BFS-Nr.)	Egnach (9322)
Fläche	460 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	21.05.2024

<b>Auszugsnummer</b>	<b>aae4d82d-ae97-4973-997c-c234de8769e1</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	01.07.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld <a href="http://geoinformation.tg.ch">http://geoinformation.tg.ch</a>

# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2846 in Egnach betreffen

---

### Seite

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 4 | Nutzungsplanung            |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen |
- 

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

---

Vorpublikation Nutzungsplanung  
Gestaltungsplan  
Baulinienplan  
Natur- und Kulturobjekte  
Amphibienlaichgebiete Schutzpläne TG  
Auengebiete Schutzpläne TG  
Flachmoore Schutzpläne TG  
Hoch- und Übergangsmoore  
Kleinsiedlungen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
KbS Thurgau  
KbS im Bereich des Militärs  
KbS im Bereich der zivilen Flugplätze  
KbS im Bereich des öffentl. Verkehrs  
Vorpublikation Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonen  
Vorpublikation Grundwasserschutzareale  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

---

Planungszonen  
Gewässerraum  
Waldabstandslinien

#### **Allgemeine Informationen**

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszuges wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter [geoinformation.tg.ch](https://geoinformation.tg.ch) oder [cadastr.ch](https://cadastr.ch).

#### **Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch**

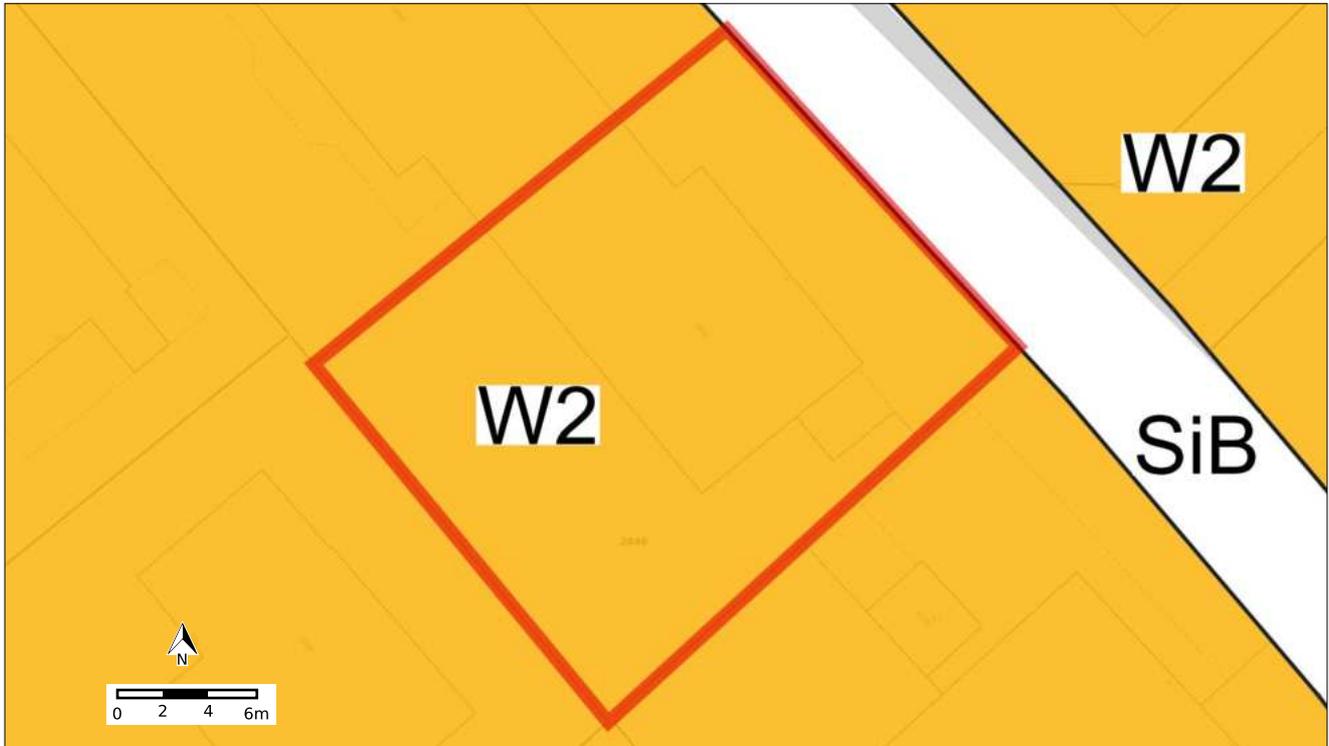
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

#### **Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)**

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

# Nutzungsplanung

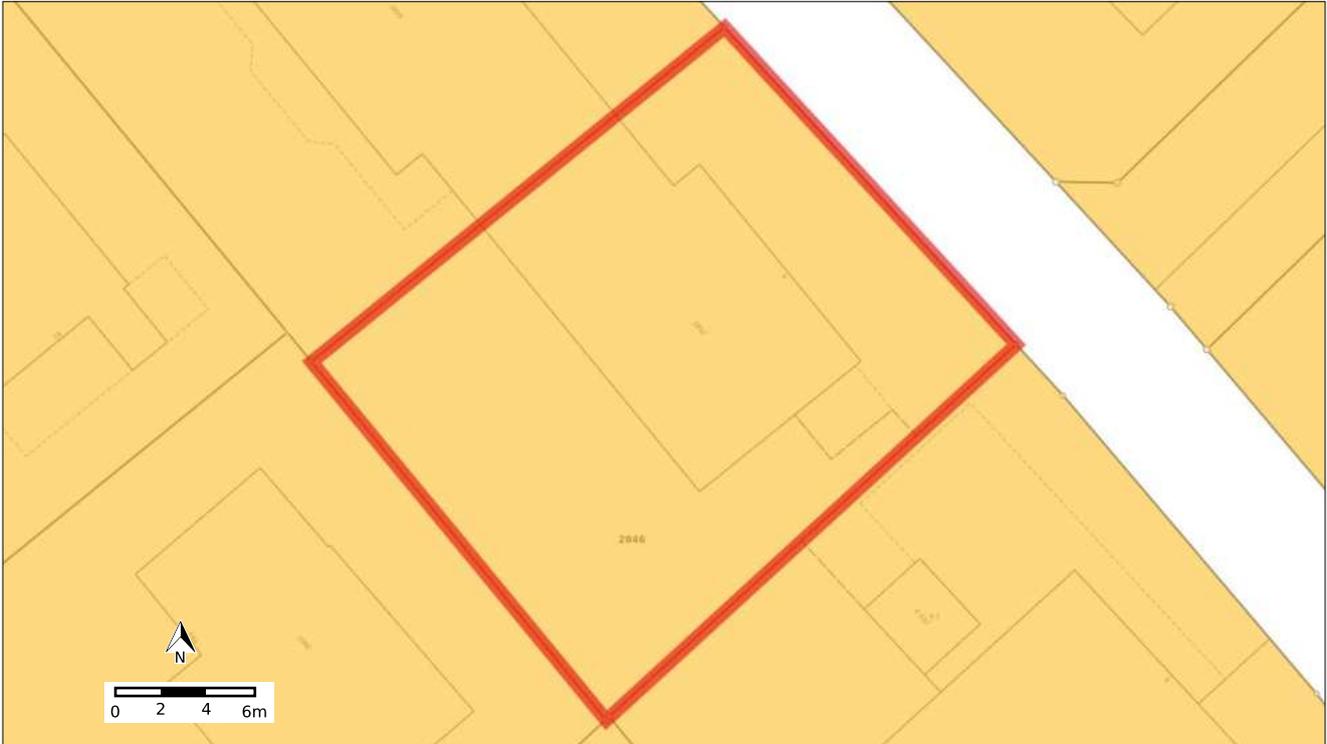
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Wohnzone W2 (W2)	460 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Strassenflächen innerhalb von Bauzonen (SiB)		
	 Gefahrenzone (GF)		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2018> Revision Ortsplanung /Schutzplan in Kraft seit 01.01.2020, Nr. 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13539">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13539</a> BR Egnach <2019> Stand 2018, DBU 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13276">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13276</a> BR Egnach <2019> Stand 2018, DBU 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13279">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13279</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700  <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de</a> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Egnach <a href="http://www.egnach.ch">http://www.egnach.ch</a>		

# Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Stufe II	460 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2018> Revision Ortsplanung /Schutzplan in Kraft seit 01.01.2020, Nr. 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13539">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13539</a> BR Egnach <2019> Stand 2018, DBU 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13276">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13276</a> BR Egnach <2019> Stand 2018, DBU 63 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13279">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13279</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de">https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de</a> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de</a> Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Egnach <a href="http://www.egnach.ch">http://www.egnach.ch</a>		

## Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**BFS-Nr.:** Gemeindefnummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

---

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

---

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

---

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

---

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

---

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

---

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

---

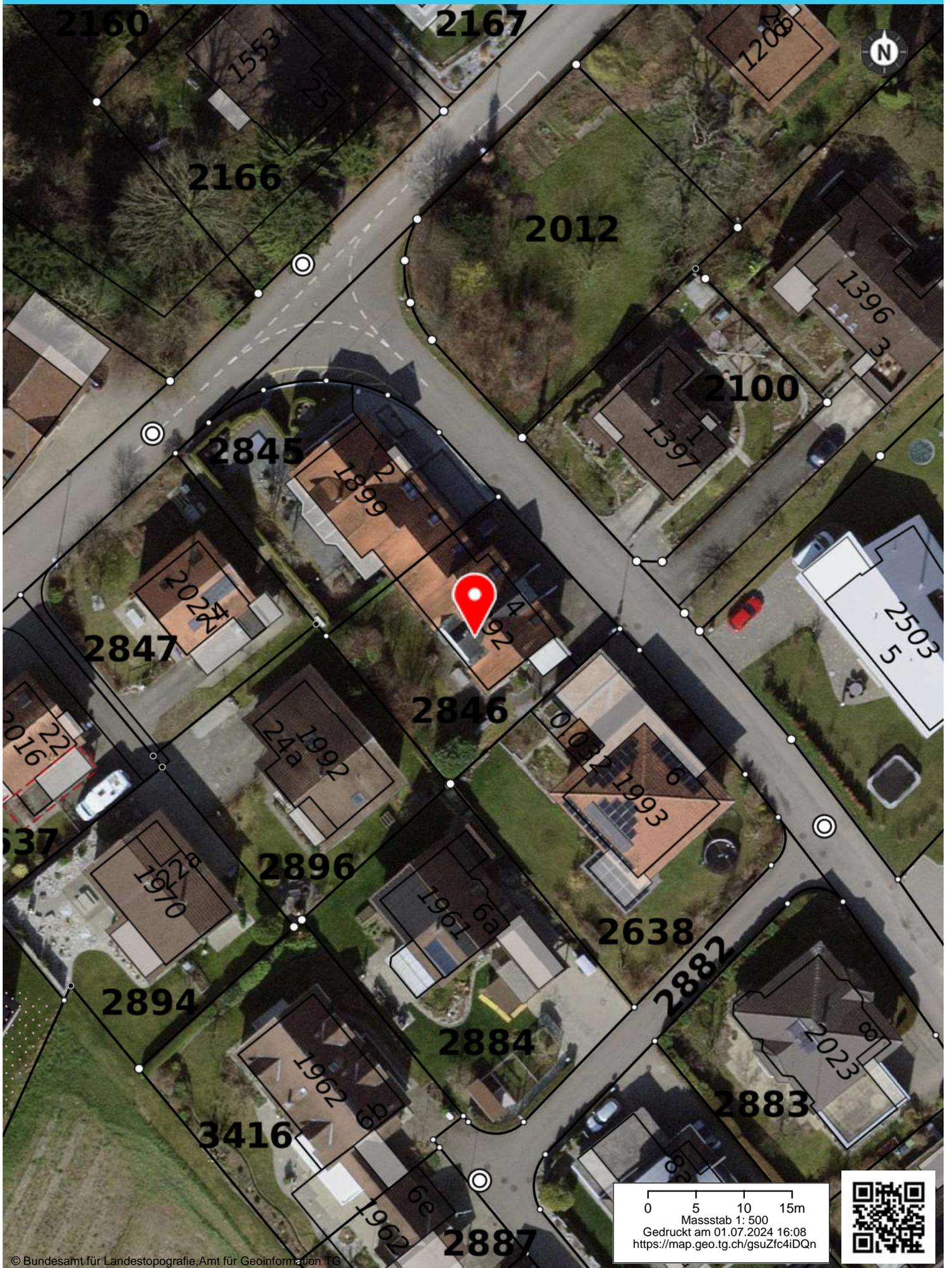
**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

---





# Grundstück-Auszug Terravis

## Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Egnach (TG) / CH787126207826 / 2846 / - / 4411 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

---

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Egnach / 4411
Grundbuchname	Egnach
Grundstück-Nr.	2846 / - / 4411 / -
E-GRID	CH787126207826
Beschreibung	
Fläche	460 m2
Plan-Nr.	10
Lagebezeichnung	Luxburgerfeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 130 m2 Gartenanlage, 217 m2 übrige befestigte Fläche, 113 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus Garage, EGID: 2753684, Nummer: 180.1892, Flaechenmass: 130 m2, Anteil auf Grundstück: 130 m2 Adresse: EGID: 2753684, EDID: 0, Schilfweg 4 9322 Egnach
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	1796

---

## Dominierte Grundstücke

Keine

---

## Eigentum

1/1, Alleineigentum	12.12.2012 1653e Erteilung
Claude Stephan Messmer, EGBPID: CH267826201142, männlich, Au SG, 29.07.1973	12.12.2012 1652e Erbgang

---

## Anmerkungen

07.08.1936	SPe318E 588.e411	Revers betr. Wasserablenkungsrecht in die Gemeindekanalisation Zulasten Egnach / CH767826208787 / 2017 / - / 4411 / -
20.12.2002	1009e 3317.e411	Herabsetzung des Grenzabstandes Zugunsten Egnach / CH772078712642 / 2845 / - / 4411 / -
18.10.2018	3090a 110.a411	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zugunsten Egnach / CH467826208594 / 2638 / - / 4411 / -
08.05.2019	1237a 141.a411	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zugunsten Egnach / CH467826208594 / 2638 / - / 4411 / -

---

## Dienstbarkeiten

03.02.1976	26Ee SP 1635.e411	Last: Durchleitungsrecht für Kabel Zugunsten Genossenschaft Elektra Egnach, Genossenschaft, CHE-102.375.919, EGBPID: CH907820812649, mit Sitz in Egnach TG
22.09.1995	245Ee SP 2484.e411	Recht und Last: Grenzbaurecht gegenseitig Zulasten und Zugunsten Egnach / CH772078712642 / 2845 / - / 4411 / -
22.09.1995	245Ee SP 2485.e411	Last: Näherbaurecht Zugunsten Egnach / CH267826207179 / 2896 / - / 4411 / -

---

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

12.12.2012	1654e 1871.e411	Persönliches Recht Vorkaufsrecht, unlimitiert, Frist bis: 12.12.2027 Zugunsten Annemeieli Messmer-Stettler, EGBPID: CH332678208150, weiblich, Au SG, 25.07.1937 Zugunsten Andreas Messmer, EGBPID: CH251126782003, männlich, Au SG, 01.12.1967
07.10.2022	3065a 200.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 15'218.00 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 122307319)
13.10.2023	3030a 254.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 24'000.00 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123306344)
13.10.2023	3031a 255.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'800.00 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123310321)
24.10.2023	3117a 257.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 138.50 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123312717)
24.10.2023	3118a 258.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 94.02 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123313943)
06.11.2023	3289a 260.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 115.75 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123313779)
22.11.2023	3439a 261.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 439.70 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123314280)
22.11.2023	3440a 262.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 553.95 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123314281)
06.12.2023	3609a 264.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'193.80 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123315857)
06.12.2023	3610a 265.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'542.65 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123316194)
14.02.2024	466a 270.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'552.90 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123318481)
14.02.2024	467a 271.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 196.25 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123314268)
14.02.2024	468a 272.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 139.95 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123316753)
19.02.2024	507a 273.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betr. Nr. 123309065)
01.03.2024	697a 274.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 159.45 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 123315106)
17.04.2024	1137a 276.a411	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 663.00 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 124302165)

## Grundpfandrechte

27.10.1995	269Ee 2048.e411	EREID: CH53591274368, Errichtungsdatum: 27.10.1995 Papier-Namenschuldbrief, CHF 680'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: Raiffeisenbank Neukirch-Romanshorn Genossenschaft, CHE-109.028.301, EGBPID: CH907700071108, mit Sitz in Egnach TG; 27.10.1995, 269Ee
15.03.2024	798a 628.a411	EREID: CH945323631671, Errichtungsdatum: 15.03.2024 Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek), CHF 80'000.00 Pfandstelle 2 Gläubiger: Politische Gemeinde Egnach, CHE-115.081.545, EGBPID: CH527773262035; 15.03.2024, 798a

---

## Rangverschiebungen

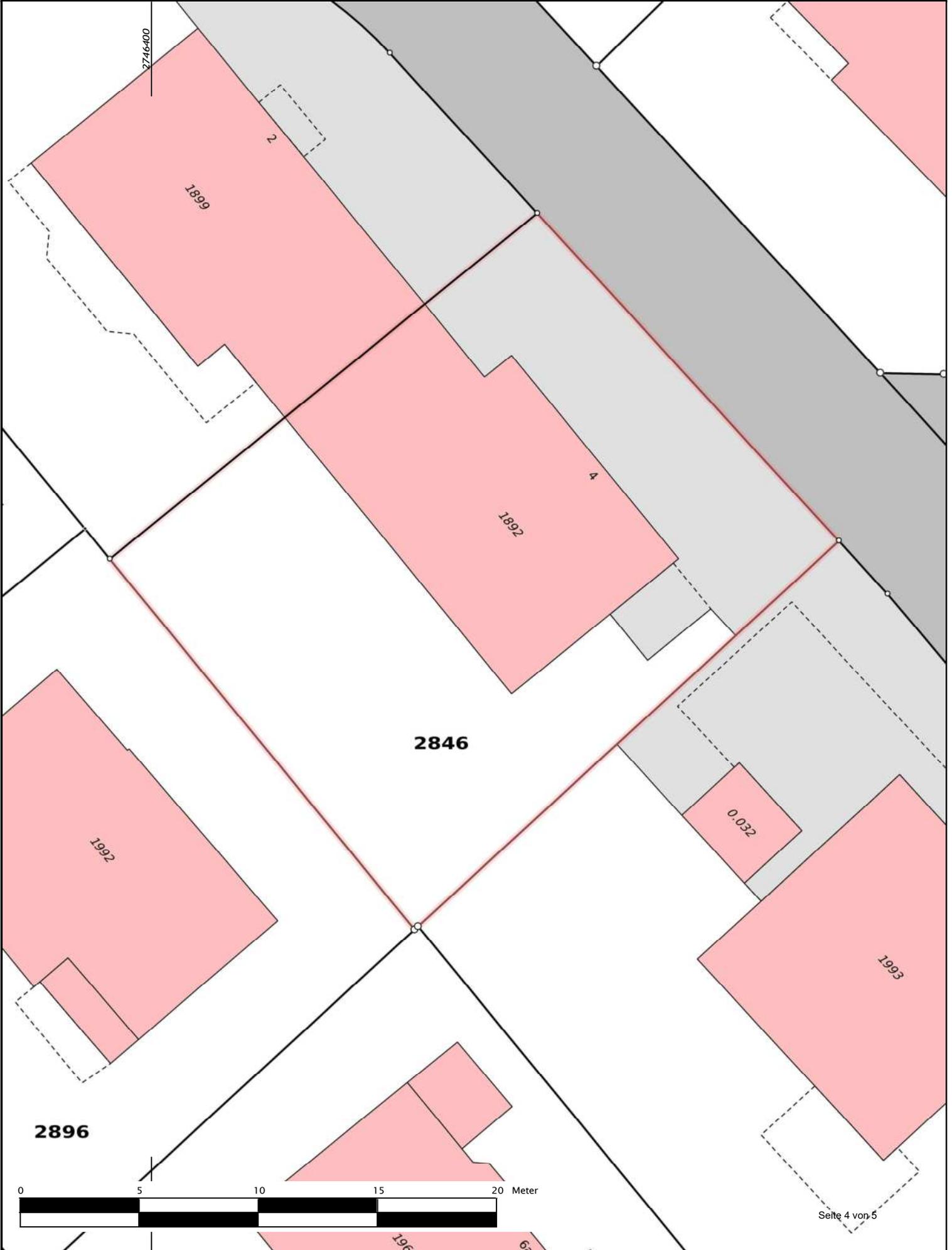
Keine

---

## Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 01.07.2024

Keine



## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Wohnzone W2 (W2)

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe II

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH787126207826>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Claude Stephan Messmer
Adresse	Schilfweg 4
PLZ Ort	9322 Egnach Schweiz

---

### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Arbon
Aktualitätsstand:	01.07.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	21.11.2012
Aktualitätsstand:	24.05.2024

Auszug erstellt am: 01.07.2024 16:11:24

# 318

## Revers

### Wasserablenungsrecht

z.G. Parz. 2014, 2013 & 2012, 2637, 2638, 2845, 2846,  
 z.L. Gemeindestrassenkanalisation in Parz. 2017<sup>I</sup>, 2847,  
 2894, 2896, 2882,  
 2883

Die Munizipalgemeinde Egnach gestattet, soweit ihr dies aus den Abmachungen in S.P. Nr. 312 mit dem Eigentümer von Parzelle 829<sup>II</sup> möglich ist, die Zuleitung des in üblicher Weise gereinigten Abwassers (natürliches Abwasser, Abwasser aus den bestehenden und auf den Bauplätzen zu erstellen geplanten Gebäuden) aus

Parz. 2014 (13 a 21 m<sup>2</sup> mit Gebäude Ass.-Nr. 335) gegenwärtig dem Hans Züllig in Egnach,

Parz. 2013 (westliches Bauplatzareal gegen Parzelle 2017<sup>I</sup>) gegenwärtig dem Hans Züllig in Egnach, und

Parz. 2012 (7 a 24 m<sup>2</sup> Bauplatz) gegenwärtig dem Hermann Möhl in Neukirch-Egnach,

in die diesen Frühling erstellte, der Munizipalgemeinde Egnach gehörende Entwässerungsanlage in Gemeindestrasse Parz. 2017<sup>I</sup>.

Die Verlegung der Entwässerungsanlage westseits von Parzelle 2017<sup>I</sup> mit Ausfluss in Parzelle 829<sup>II</sup>, statt wie bisher in Parzelle 838<sup>III</sup>, hat Hans Züllig allein zu bezahlen.

Der zukünftige Unterhalt der Strassenkanalisation erfolgt nachdem bei solchen Kanalisationen allgemein üblichen Verteiler. Bis auf Weiteres besteht die Unterhaltungspflicht je zu Hälfte zu Lasten der Munizipalgemeinde als Eigentümerin von Parzelle 2017<sup>I</sup> und zur andern Hälfte zu Lasten der berechtigten Parzellen 2014, 2013 & 2012. Wo kein anderes Wasser als Strassenabwasser durchfliesst hat die Gemeinde die Kanalisation allein zu unterhalten.

Neukirch-Eg., den 7. August 1936.

Die Kontrahenten:

Der Eigentümer der Parz. 2014 & 2013: *Hans Züllig*

Der Eigentümer der Parz. 2012: *H. Möhl*

Die Eigentümerin von Parz. 2017<sup>I</sup>: *Für die Munizipalgemeinde Egnach*

Der Gemeindeammann:

*H. Huber*

Der Gemeindegeschreiber:

*K. Huber*

Zuf. Aufteilung von P.Nr. 2637 (= 2938 m<sup>2</sup>)  
 und die neuen P.Nr. 2845 (508 m<sup>2</sup>),  
 2846 (461 m<sup>2</sup>) u. P.Nr. 2847 (985 m<sup>2</sup>)  
 berechtigt. P.Nr. 2637 (neu: 984 m<sup>2</sup>)  
 bleibt berechtigt.  
 22.9.1995, Bel. 245; Mut. 1292

Zufolge Aufteilung der Parz. 2013  
 in die neuen P.Nr. 2637 und 2638.  
 1986 Dez. 18., B. 289. *H. H. 2.3.7.*

Zuf. Aufteilung von P.Nr. 2638 (= 2938 m<sup>2</sup>) u. P.Nr. 2013 (= 2938 m<sup>2</sup>) sind auch die neuen P.Nr. 2884 (647 m<sup>2</sup>), 2887 (888 m<sup>2</sup>), 2882 (355 m<sup>2</sup>), 2883 (603 m<sup>2</sup>), 2885 (551 m<sup>2</sup>), 2888 (476 m<sup>2</sup>), 2886 (531 m<sup>2</sup>), 2885 (584 m<sup>2</sup>) berechtigt. P.Nr. 2638 (neu: 715 m<sup>2</sup>), 2013 (neu: 510 m<sup>2</sup>) bleiben berechtigt.  
 14.4.1987, Bel. 59; Mut. 1320

Zuf. Aufteilung von P.Nr. 2637 (neu: 495 m<sup>2</sup>) u. 2847 (neu: 492 m<sup>2</sup>) und die neuen P.Nr. 2894 (489 m<sup>2</sup>) u. P.Nr. 2896 (493 m<sup>2</sup>) berechtigt. P.Nr. 2637 u. 2847 bleiben berechtigt.  
 21.11.1997, Bel. 2712; Mut. 1328180

1009

KOPIE Massstabtreue nicht gewährleistet  
Büro Egnach  
Dat. 20. Dez. 2002

Vereinbarung *110 3317*

betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
(§ 65 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995)

Der Eigentümer von  
Parzelle Nr. *2846*

Grundbuch *Egnach*  
derzeit *Erbengemeinschaft H. Messmer*

gibt dem Eigentümer von  
Parzelle Nr. *2845*

Grundbuch *Egnach*  
derzeit *Urs. u. Jutta Halter-von Ameln*

die nach § 65 des Planungs- und Baugesetzes geforderte Zustimmung, die auf Parzelle Nr. *2845*  
Projektierte Baute/Anlage gemäss Baugesuch vom *26.4.2002* an die kommunale Baubewilligungsbehörde *Gemeinderat Egnach* mit herabgesetztem Grenzabstand gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden erwähnten Parzellen erstellen und beibehalten zu dürfen. Diese Zustimmung erfolgt unter folgenden Bedingungen:  
gemäss Beiblatt, datiert 14.10.2002

Diese Vereinbarung ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf Antrag der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten der Anmerkung gehen zu Lasten des Eigentümers von Parzelle Nr. *2845*  
den

Die beteiligten Grundeigentümer

*U. Nimm* / *19.10.02* *L. Halter* *J. Halber*

Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung wird nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet. Bei den beteiligten Grundstücken ist anzumerken:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung  
des/der *Gemeinderates Egnach* vom *5. November 2002*

*9315 Neukirch-Egnach* den *7. November 2002*

Beilagen

- Vereinbarung (4-fach)
- Baubewilligung vom

Baubewilligungsbehörde  
GEMEINDERAT EGNACH  
Der Gemeindeammann *[Signature]* Der Gemeindegeschreiber *[Signature]*

Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes *Asbou*

Die angemeldete Grundbuch-Anmerkung ist heute vollzogen worden.  
*Asbou* den *20.12.2002*

Der Grundbuchverwalter *StV*

Geht an

- Baubewilligungsbehörde
- Grundeigentümer

*Y. B. y.*

KOPIE

Massstabtreue nicht gewährleistet

Kopie des Grundbuchplanes

Egnach

Blatt 22

Belegprotokoll: 20.02

Nr. 1008 Akt. Nr. E



804



Luxburg

Genehmigter Plan

Datum: 5.11.02

Gemeinderat Egnach

*u*

1:1000

Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und die Veröffentlichung aller Art ist ohne Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Thurgau verboten. (BRV 6. 12. 1993)

Ingenieurbüro Wäli AG

Brühlstrasse 2a  
9320 Arbon

18. April 2002

# Formular Nr. 7: Herabsetzung Grenzabstand

## VEREINBARUNG

### BETREFFEND HERABSETZUNG DES GRENZABSTANDES

(§ 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011)

Mit der vorliegenden Vereinbarung kann kein gegenseitiges Recht geregelt werden. Das Recht zur Herabsetzung des Grenzabstandes kann nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baugesuch vom berechtigten Grundstück wahrgenommen werden. Zur Begründung eines gegenseitigen Rechts ist ein Dienstbarkeitsvertrag erforderlich.

(Bei mehreren Eigentümern sind alle vollständig aufzuführen. Diese Vereinbarung ist durch alle Eigentümer zu unterzeichnen).

Der/die Eigentümer/in von  
Liegenschaft Nr. 2846 ..... im Grundbuch Nr 4411 Egnach.

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in): Claude Stephan Messmer, Schilfweg 4, 9322 Egnach...  
erteilt dem/der Eigentümer/in von  
Liegenschaft Nr. 2638 ..... im Grundbuch Nr 4411 Egnach.

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in): Peter Züllig, Schilfweg 6, 9433 Egnach (neu ab 1 August 2018, Patrick Grosjean) *Egnach*  
*Patrick Grosjean*  
die nach § 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes geforderte Zustimmung, die auf der Liegenschaft Nr. 2638.....  
projektierte Baute/Anlage gemäss Baueingabe vom ...*12.7.2018*..... an die Baubewilligungsbehörde Egnach..... mit  
herabgesetztem Grenzabstand gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden erwähnten Grundstücke zu erstellen und  
beizubehalten.

Diese Vereinbarung ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf Antrag der Bewilligungsbehörde bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten gehen zulasten des/der Eigentümer(in) der Liegenschaft Nr. 2638.....

Egnach, 26.6.2018 .....  
(Ort/Datum)

Die beteiligten Grundeigentümer/innen

*(1.7.4) P. Züllig ✓*

*Claude Messmer*

#### Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung wird gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung vom *25.09.18* angemeldet. Bei den beteiligten Grundstücken ist anzumerken:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes

*Neukirch, 27.09.18*  
(Ort/Datum)

Die Baubewilligungsbehörde:

*P. A. Schmid*

Beilagen:

- Vereinbarung (4-fach mit Originalunterschriften)
- Baubewilligung
- Situationsplan

#### Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes

Die im Grundbuch angemeldete Anmerkung ist heute vollzogen worden.

.....  
(Ort/Datum)

GRUNDBUCHAMT  
Der Grundbuchverwalter

Geht an:

- Baubewilligungsbehörde
- Grundeigentümer(in)





## Formular Nr. 7: Herabsetzung Grenzabstand

### VEREINBARUNG

### BETREFFEND HERABSETZUNG DES GRENZABSTANDES

(§ 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011)

Mit der vorliegenden Vereinbarung kann kein gegenseitiges Recht geregelt werden. Das Recht zur Herabsetzung des Grenzabstandes kann nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baugesuch vom berechtigten Grundstück wahrgenommen werden. Zur Begründung eines gegenseitigen Rechts ist ein Dienstbarkeitsvertrag erforderlich.

(Bei mehreren Eigentümern sind alle vollständig aufzuführen. Diese Vereinbarung ist durch alle Eigentümer zu unterzeichnen).

Der/die Eigentümer/in von  
Liegenschaft Nr. 2846 im Grundbuch Nr 4411 Egnach.....

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in): Claude Stephan Messmer, Schilfweg4, 9322  
Egnach.....

erteilt dem/der Eigentümer/in von  
Liegenschaft Nr. 2638 ..... im Grundbuch 4111 Egnach.....

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in): ...Patrick Grosjean, Schilfweg 6, 9322  
Egnach.....

die nach § 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes geforderte Zustimmung, die auf der Liegenschaft Nr. 2638 .....  
projektierte Baute/Anlage gemäss Baueingabe vom 22.03.2018..... an die Baubewilligungsbehörde Egnach ..... mit  
herabgesetztem Grenzabstand gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden erwähnten Grundstücke zu erstellen und  
beizubehalten.

Diese Vereinbarung ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf Antrag der Bewilligungsbehörde bei den beteiligten  
Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten gehen zulasten des/der Eigentümer(in) der Liegenschaft Nr. 2638.....

Egnach, 22.3.2019  
(Ort/Datum)

Die beteiligten Grundeigentümer/innen

  
.....

  
.....

### Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung wird gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung vom 16.04.19 ..... angemeldet. Bei den beteiligten  
Grundstücken ist anzumerken:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes

Neuchâtel 16.04.19  
(Ort/Datum)

Die Baubewilligungsbehörde:

  
.....

Beilagen:

- Vereinbarung (4-fach mit Originalunterschriften)
- Baubewilligung
- Situationsplan

### Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes

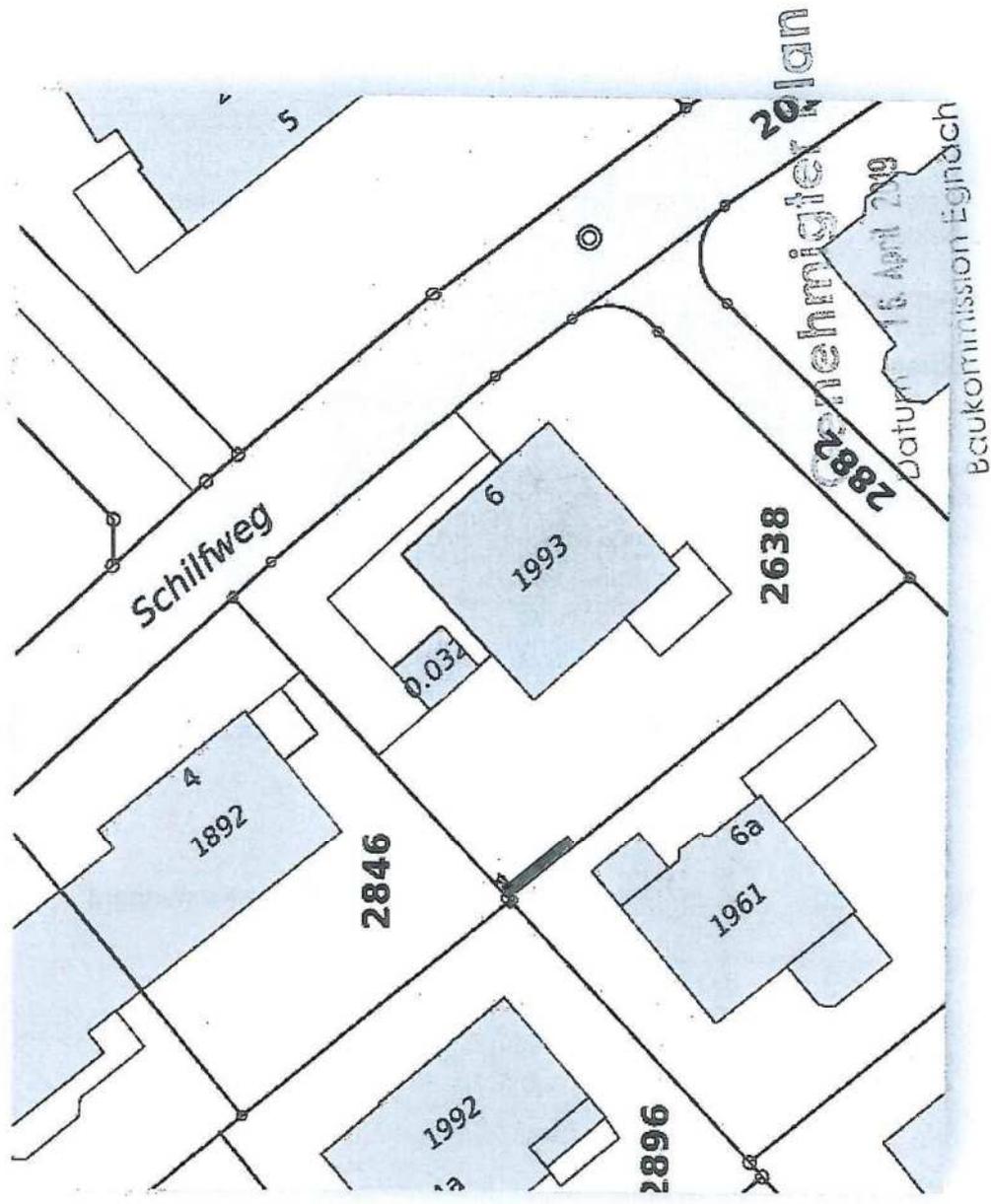
Die im Grundbuch angemeldete Anmerkung ist heute vollzogen worden.

.....  
(Ort/Datum)

GRUNDBUCHAMT  
Der Grundbuchverwalter

Geht an:

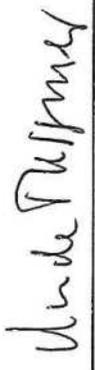
- Baubewilligungsbehörde
- Grundeigentümer(in)

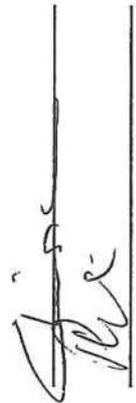


— Sichtschutz an die Grenze

Sichtschutzaun an die Grenze wie  
eingezeichnet ist von den Anrainern/  
Nachbarparzellen in Ordnung:

  
\_\_\_\_\_  
(Daniel Fässler, Grundstück 2884)

  
\_\_\_\_\_  
(Claude Messmer, Grundstück 2846)

  
\_\_\_\_\_  
(Patrick Windlin und  
Claudia Windlin-Egli, Grundstück 2896)

## Grundbuch Egnach

### Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit SP 1635.e411

ausgestellt am 08.07.2024

Tagebuch: 03.02.1976 Bel. 26Ee (Gründungsbeleg)

**Dienstbarkeitsvertrag**

gleichlautend in Belegprotokoll 1976 Nr. 26.

*Zufolge Grundstückteilung  
sind nun auch die Parz. 2845,  
2638 und 2632 belastet.  
1986 Dez. 16, B. 289 Hm. g. 27*

*46kV 16000V*

betreffend Kabeldurchleitungsrecht ~~von~~ für ~~Hochspannungszuleitung~~ für ~~Station Rudwiese~~  
zu Lasten Parzelle Nr. ...2013, 2637, 2638, 2845, 2846, 2847, 2881, 2883 *s. Rückseite*

..... Erbengemeinschaft des Hans Züllig .....

als derzeitiger Eigentümer der

Parzelle Nr. ....2013..... Hauptbuchblatt .....2013.....

gewährt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger an

..... die Elektra Egnach .....

das Durchleitungsrecht für ein elektrisches Kabel gemäss Kabelplan.

Die Erstellung und der Unterhalt der Anlage, sowie deren allfällige Beseitigung ist ausschliesslich Sache des Durchleitungsberechtigten. Dessen Funktionäre haben das Recht, das belastete Grundstück für die Kontrolle und Instandhaltung der Anlage jederzeit zu betreten, unter möglichster Schonung des Grundstückes.

Der Berechtigte haftet dem belasteten Grundeigentümer gegenüber für Kultur- und andere Schäden, welche durch Bau, Bestand, Unterhalt oder Beseitigung der Anlage erwachsen sollten, nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Bedingt die Art der Benützung des Grundstückes nachweisbar die Verlegung der Leitung, so ist der Dienstbarkeitsberechtigte gehalten, diese Verlegung innert vier Monaten seit erfolgter Benachrichtigung auf eigene Kosten vorzunehmen. Ist die Verlegung innerhalb des belasteten Grundstückes nicht möglich, so kann der belastete Grundeigentümer verlangen, dass diese Dienstbarkeit gegen Rückvergütung eines angemessenen Teils der allfällig bezahlten Entschädigung aufgehoben und gelöscht wird.

Die Dienstbarkeit ist seitens des Berechtigten übertragbar auf Rechtssubjekte, welche der allgemeinen Elektrizitätsversorgung dienen.

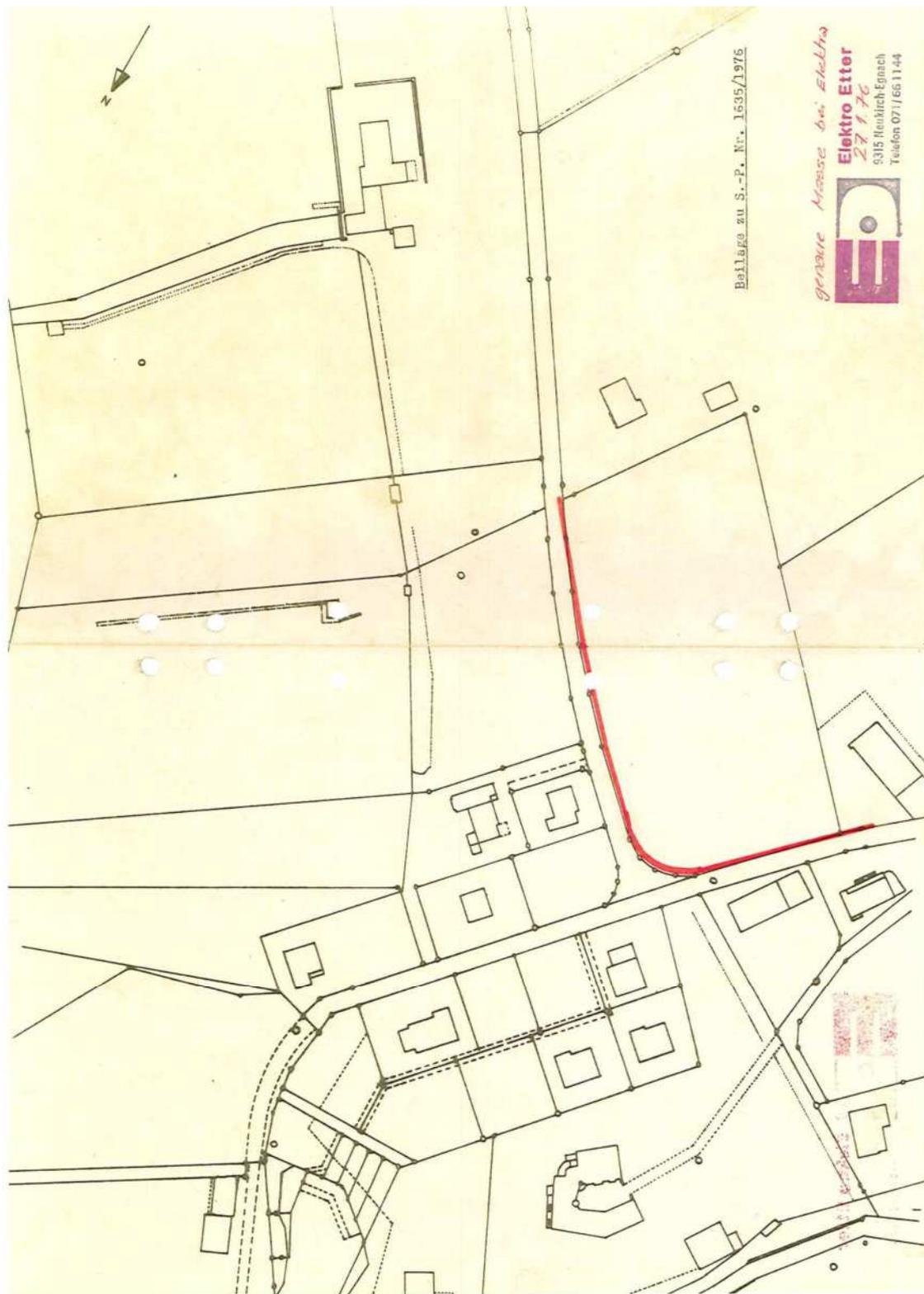
Als Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit wird dem Belasteten bei der Eintragung im Grundbuch ein Betrag von Fr. .... bezahlt.

Die Dienstbarkeit wird auf Kosten des Berechtigten im Grundbuch eingetragen. Dieser Vertrag ist dreifach ausgefertigt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Er dient als Anmeldung zum Grundbucheintrag.

.....Egnach....., den .....27. Januar 76.....

Zuf. Aufteilung von P.Nr. 2637 sind auch die neuen P.Nr. 2845, 2846 und 2847 belastet.  
P.Nr. 2637 bleibt auch belastet. 22.09.1995, Bel. 245; Mut. 1292

Zuf. Aufteilung von P.Nr. 2638 u. 2013 sind auch die neuen P.Nr. 2882 u. 2883 belastet.  
P.Nr. 2638 u. 2013 bleiben auch belastet. 14.04.1997, Bel. 59; Mut. 1320



Situationsplan siehe SP-Ordner.

**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (08.07.2024)**

Durchleitungsrecht für Kabel

Nr. 2013, 2637, 2638, 2845, 2846, 2847, 2882, 2883 sind belastet zugunsten Genossenschaft Elektra Egnach.

**K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.**

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich

## Grundbuch Egnach

### Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit SP 2484.e411

ausgestellt am 08.07.2024

Tagebuch: 22.09.1995 Bel. 245Ee (Gründungsbeleg)

SP 2484

1. Gegenseitiges Grenzbaurecht zwischen Parz.Nr./E.Blatt 2845 und 2846 Grundbuch Egnach.

Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaften

Parzelle Nr. und Einzel-Blatt 2845

Parzelle Nr. und Einzel-Blatt 2846

z.Zt. Walter Züllig, 1944, Egnach,

räumen sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger,

gegenseitig ein Grenzbaurecht für die projektierten, auf der gemeinsamen Grenze zusammengebauten Garagen resp. Doppelfamilienhäuser ein.

Die Lage ergibt sich aus dem beiliegenden Situationsplan (rot markiert).

Der Plan bildet Vertragsbestandteil.

Die bestehenden Bauten dürfen, auch wenn sie durch Zufall oder höhere Gewalt zerstört oder in ihrem Umfange vermindert werden, jederzeit im gleichen Ausmasse wieder aufgebaut werden.

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Architekten + Partner  
 Architekten AG  
 Pflanzstr. 3  
 8006 Mettwil  
 079-333311  
 7495/Ho

Gemäss Mutation Nr. 1292 sind nur P.Nr. 2845, 2846, 2847 und 2837 aufgeteilt. P.Nr. 2847 und 2837 sind noch nicht aufgeteilt.  
 Gegenseitiges Grenzbaurecht zwischen P.Nr. 2845 und 2846.

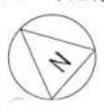
Einiges und anerkanntes Bestands-Teil zur Grundstücksbarkeit. Gegen- seitig 1995 Grenzbaurecht zwischen P.Nr. 2845 und 2846.  
 Neukirch-Egnach, 2.2. Sep. 1995

Der Grundeigentümer  
 Malles Zidg.

Luxburgstrasse

Boukonsorhium Luxbu 3  
 c/o Hollenstein + Partner  
 Architekten AG  
 Lindenhof  
 906 Büttschwil

SITUATION 1:200



**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (08.07.2024)**

Grenzbaurecht gegenseitig

Nr. 2846 ist belastet zugunsten Nr. 2845.

Nr. 2845 ist belastet zugunsten Nr. 2846.

**K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.**

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich

## Grundbuch Egnach

### Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit SP 2485.e411

ausgestellt am 08.07.2024

Tagebuch: 22.09.1995 Bel. 245Ee (Gründungsbeleg)

SP 2485

2. Näherbaurecht zugunsten Parz.Nr./E.Blatt 2847 und zulasten Parz.  
Nr./E.Blatt 2846, 2845 Grundbuch Egnach.

Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaften

Parzelle Nr. und Einzel-Blatt 2846

Parzelle Nr. und Einzel-Blatt 2845

z.Zt. Walter Züllig, 1944, Egnach,

räumen, für sich und seine Rechtsnachfolger, dem jeweiligen  
Eigentümer der Liegenschaft

Parzelle Nr. und Einzel-Blatt 2847

z.Zt. Walter Züllig, 1944, Egnach,

ein Näherbaurecht bis auf 3 -drei- Meter an die Grenze zu Parz.  
Nr. 2846 und 2845 für ein Einfamilienhaus, das jedoch in der Höhe  
nur eingeschossig mit Dachausbau sein darf, ein.

Die Lage ergibt sich auf dem Situationsplan (Projekt), welcher  
Bestandteil dieser Dienstbarkeit bildet.

Die bestehende Baute darf, auch wenn sie durch Zufall oder höhere  
Gewalt zerstört oder in ihrem Umfange vermindert wird, jederzeit  
im gleichen Ausmasse wieder aufgebaut werden.

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bleiben ausdrücklich  
vorbehalten.

# Blatt 22

Näherbaurecht bis 3 m an die Grenze zG P.Nr. 2847  
zL P.Nr. 2846, 2845.

Eingesehen und anerkannt als Bestandteil zur Grund-  
dienstbarkeit.

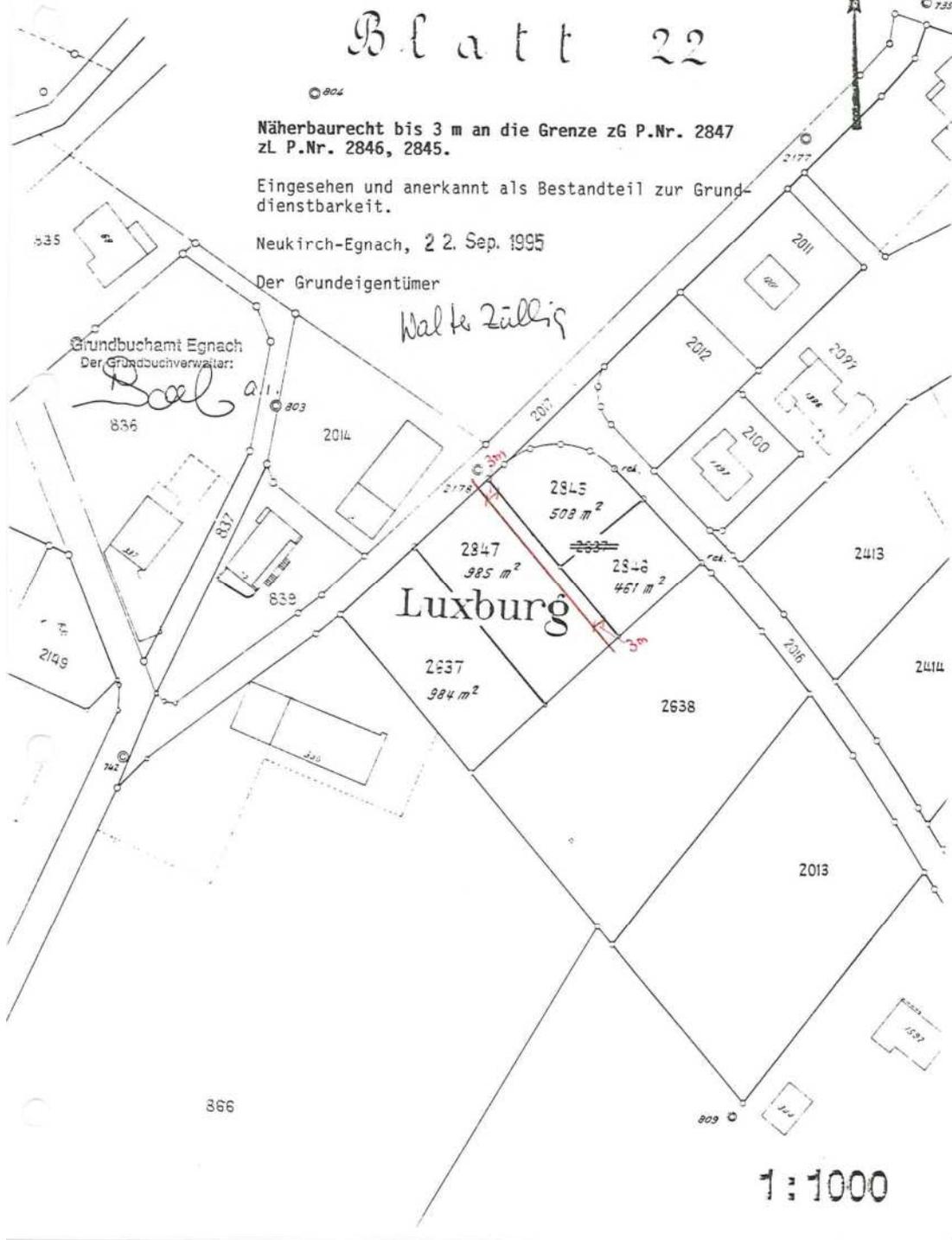
Neukirch-Egnach, 2 2. Sep. 1995

Der Grundeigentümer

*Walter Züllig*

Grundbuchamt Egnach  
Der Grundbuchverwalter:

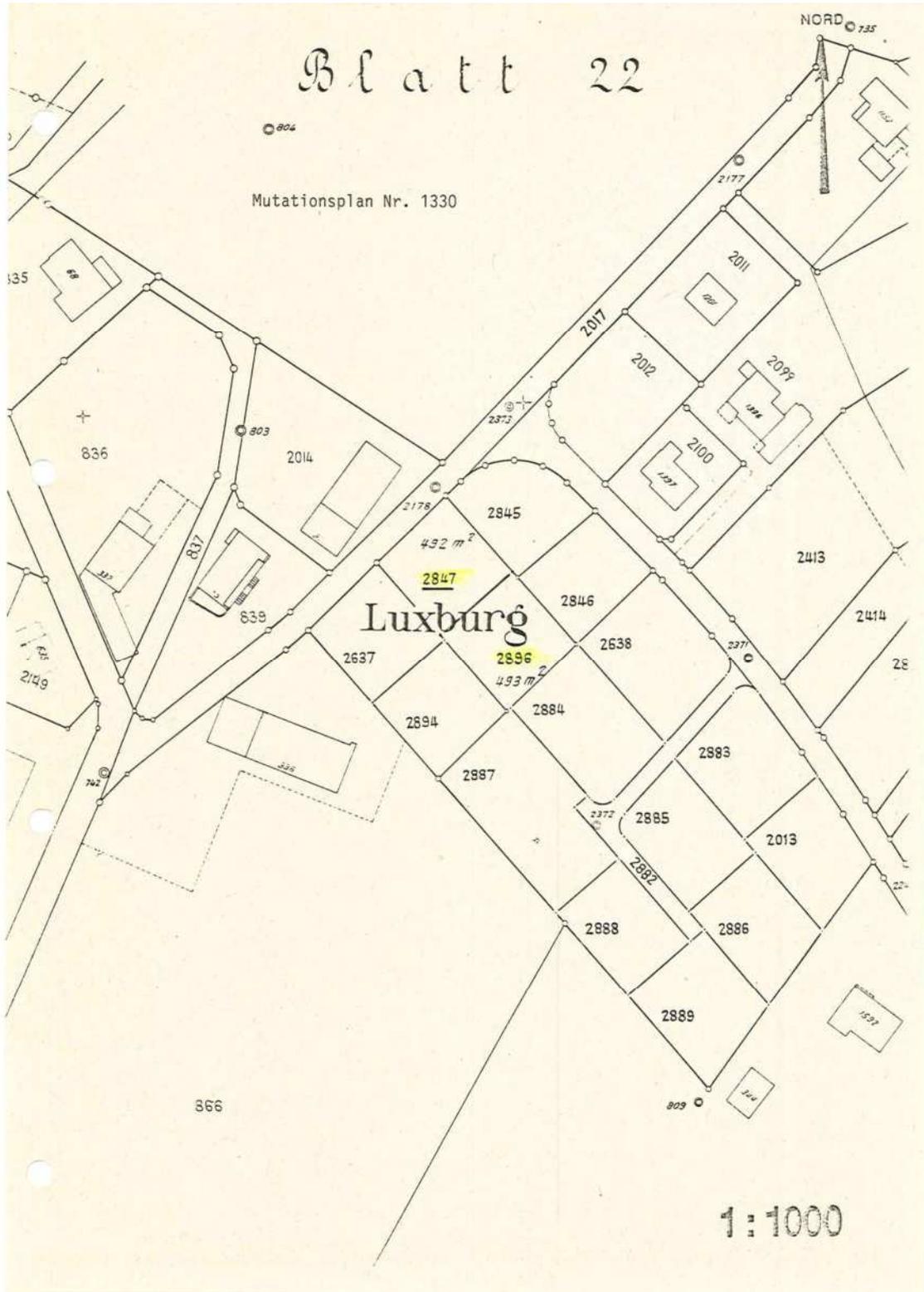
*Boel*



1:1000

# Blatt 22

Mutationsplan Nr. 1330



**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (08.07.2024)**

Näherbaurecht

Nr. 2845 ist belastet zugunsten Nr. 2847.

Nr. 2845, 2846 sind belastet zugunsten Nr. 2896.

**K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.**

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich

Berufsbeistandschaft Amriswil  
Matthias Widmer  
Arbonerstrasse 2  
8580 Amriswil

**Ihr Ansprechpartner**  
Versicherungsdienst  
052 724 90 20  
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 18. Juni 2024

## Police 2024

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

<b>Vers.-Nr.</b>	18/0/1892	<b>Baujahr</b>	1997
<b>Gemeinde</b>	Egnach	<b>Ortsteil</b>	Egnach
<b>Parzellen-Nr.</b>	02846		
<b>Lage</b>	Schilfweg 4		
<b>Bezeichnung</b>	22 / Wohnhaus / Garage		
<b>Eigentümer</b>	Claude Stephan Messmer, Schilfweg 4, 9322 Egnach		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 706'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	1'074 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für Wohngebäude</b>		<b>CHF</b>	<b>0.27</b>
<b>Brandschutzabgabe</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)		<b>CHF</b>	<b>0.11</b>
<b>Schätzung vom</b>	05.07.2018 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Andreas Brüscheweiler Claudia Campi
<b>Angebaut an</b>	18/0/1899		

### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert - Sonnenstoren

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**



Milos Daniel  
Direktor

### Beilagen

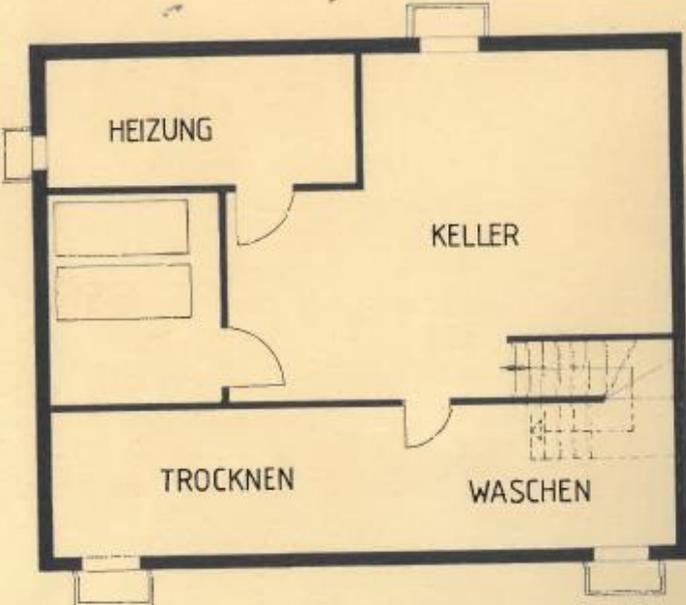
- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

### Rechtsmittel

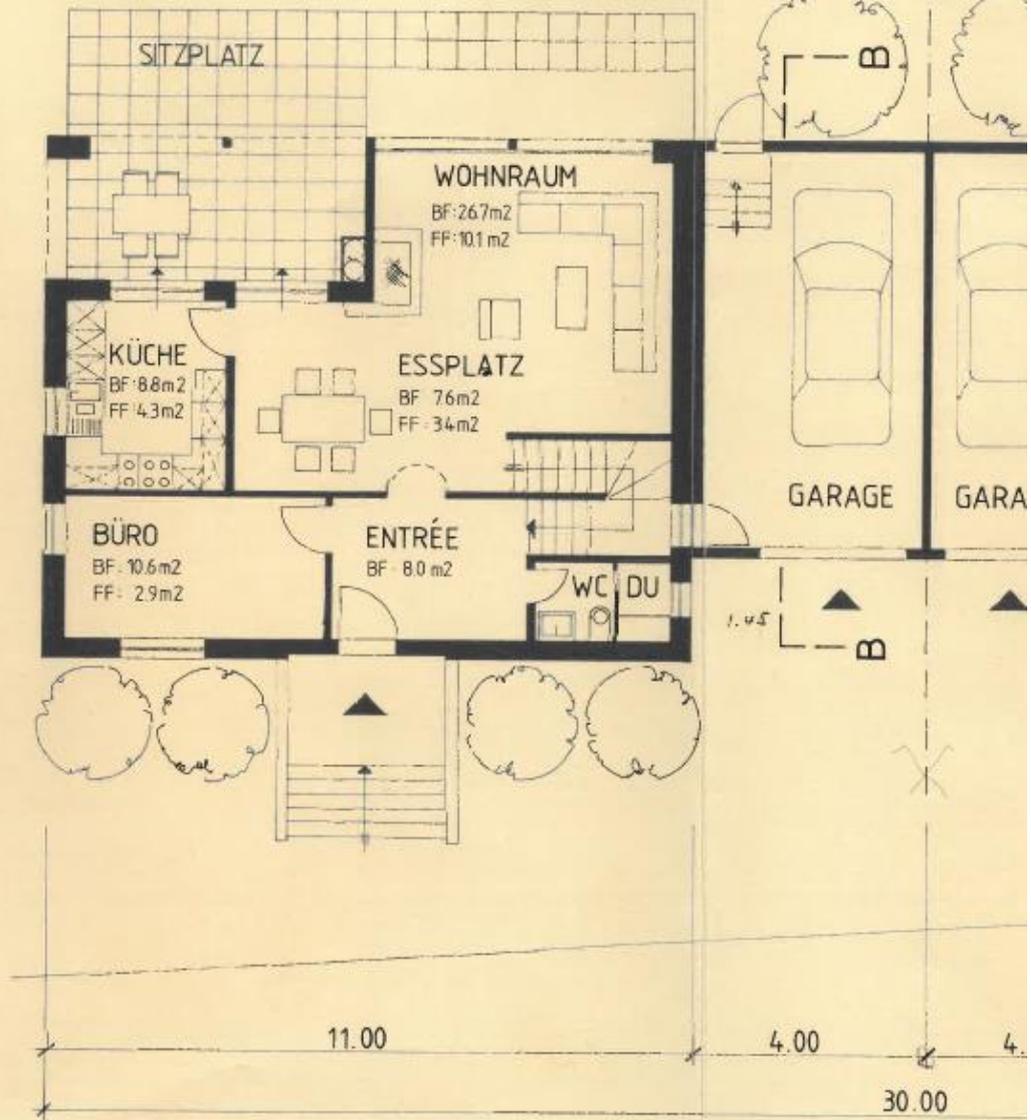


**Geschosspläne und Querschnitt**  
(Planunterlagen von Baueingabe)

UNTERGESCHOSS

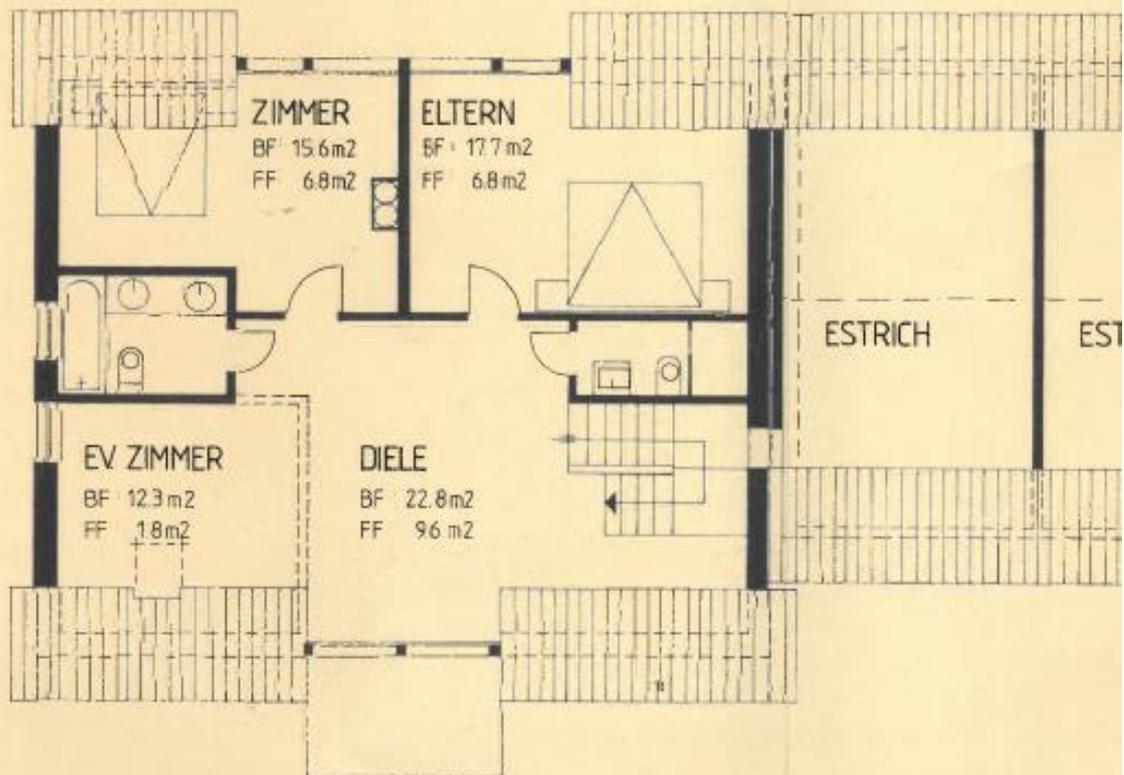


# ERDGESCHOSS



SCHILFWEG

# DACHGESCHOSS



# SCHNITT A-A

